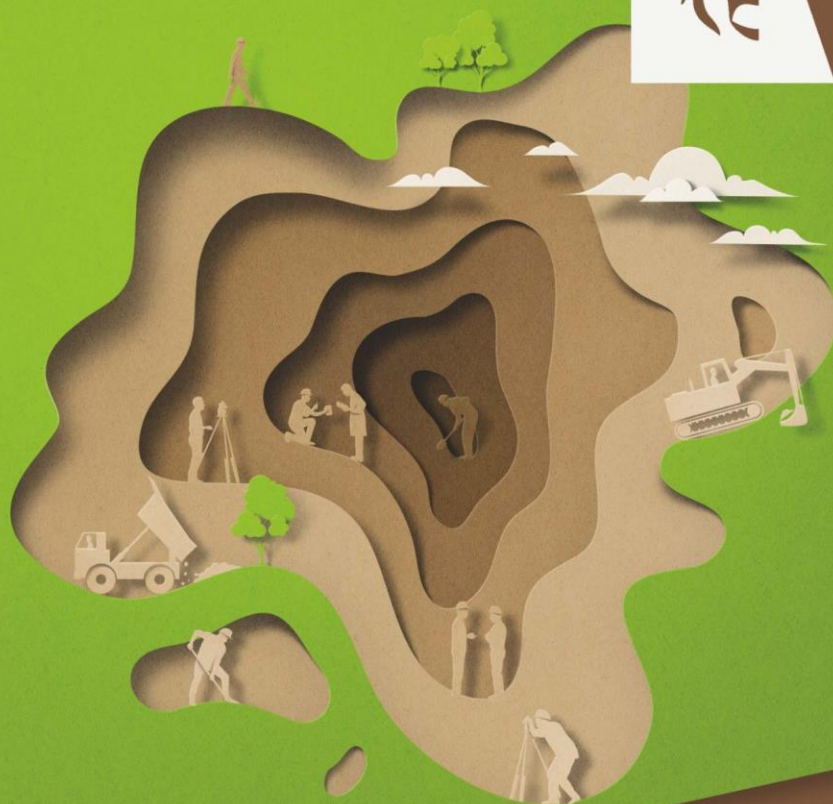




Vlaanderen
is bodembewust



STAPPENPLAN OPENBARE VERKOOP

PRAKTISCHE INVULLING ARTIKEL 148 VLAREBO

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

WWW.OVAM.BE

DOCUMENTBESCHRIJVING

- | | |
|---|--|
| 1 <i>Titel van publicatie:</i> Stappenplan openbare verkoop – Praktische invulling artikel 148 Vlarebo | 2 <i>Verantwoordelijke Uitgever:</i> OVAM |
| 3 <i>Wettelijk Depot nummer:</i> / | 4 <i>Trefwoorden:</i> Openbare verkoop Stappenplan |
| 5 <i>Samenvatting:</i> Dit document geeft op een praktische wijze weer welke stappen dienen doorlopen te worden indien de verwerver de nodige verplichtingen zal aangaan in het kader van een openbare verkoop. | |
| 6 <i>Aantal bladzijden:</i> 10 | 7 <i>Aantal tabellen en figuren:</i> / |
| 8 <i>Datum publicatie:</i> 2020 | 9 <i>Prijs*:</i> / |
| 10 <i>Begeleidingsgroep en/of auteur:</i> / | 11 <i>Contactpersonen:</i> Raf Engels Cindy Somers |
| 12 <i>Andere titels over dit onderwerp:</i> / | |

U hebt het recht deze brochure te downloaden, te printen en digitaal te verspreiden. U hebt niet het recht deze aan te passen of voor commerciële doeleinden te gebruiken.

De meeste OVAM-publicaties kunt u raadplegen en/of downloaden op de OVAM-website:
<http://www.ovam.be>

* Prijswijzigingen voorbehouden.

INHOUD

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Openbare verkoop gecombineerd met de klassieke overdrachtsprocedure | 5 |
| 1.1 | Klassieke overdrachtsprocedure | 5 |
| 1.2 | Stappenplan – De klassieke overdrachtsprocedure gekoppeld met een openbare verkoop | 6 |
| 2 | Openbare verkoop gecombineerd met de versnelde overdrachtsprocedure..... | 8 |
| 2.1 | Versnelde overdrachtsprocedure | 8 |
| 2.2 | Stappenplan – versnelde overdrachtsprocedure gekoppeld met openbare verkoop | 9 |

1 OPENBARE VERKOOP GECOMBINEERD MET DE KLASSIEKE OVERDRACHTSPROCEDURE

1.1 KLASSIEKE OVERDRACHTSPROCEDURE

Wanneer een risicoground wordt overgedragen en op basis van het verslag van beschrijvend bodemonderzoek, het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek of het grondinformatieregister, oordeelt de OVAM dat de grond is aangetast door een nieuwe bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnorm overschrijdt of een ernstige historische bodemverontreiniging, kan de overdracht niet plaatsvinden vooraleer de overdrager of in voorkomend geval de gemandateerde:

- Een bodemsaneringsproject of beperkt bodemsaneringsproject heeft opgesteld en hiervoor een conformiteitsattest werd afgeleverd.
- Jegens OVAM de verbintenis heeft aangegaan de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren.
- Financiële zekerheden heeft gesteld tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis.

Deze verplichtingen zijn omschreven in artikel 104 §2 of 109 §2 van het Bodemdecreet.

In de praktijk zal de overdrager of de verwerver voor de overdracht deze verplichtingen nakomen. Ook de verwerver mag deze verplichtingen voor de overdracht nakomen. Indien de verwerver dit stelt, is de verwerver dus voor de overdracht gekend. Soms worden dergelijke gronden ook te koop aangeboden tijdens een openbare verkoop. In dat geval is de verwerver pas gekend nadat de verkoop is doorgedaan. Artikel 148 van het Vlarebo geeft hiervoor een oplossing.

‘In geval van openbare verkoop van een risicoground waarbij de verwerver met toepassing van artikel 147 de uitvoering van de verplichtingen overneemt, kan de overdracht van de risicoground plaatsvinden voordat de verwerver de verplichtingen, vermeld in artikel 104 §2, 2° en 3° van het Bodemdecreet of artikel 109 §2, 2° en 3° van het Bodemdecreet heeft vervuld, op voorwaarde dat in de verkoopsvoorwaarden van de openbare verkoop als ontbindende voorwaarde is opgenomen dat de verkoop van de risicoground wordt ontbonden als de verwerver die verplichtingen niet binnen een termijn van vijftienveertig dagen na datum van de overdracht heeft vervuld. Hetzelfde geldt voor de verplichtingen, vermeld in artikel 115 §4 van het Bodemdecreet, in geval van openbare verkoop van een risicoground door de versnelde overdrachtsprocedure, vermeld in artikel 115 van het Bodemdecreet.’

1.2 STAPPENPLAN – DE KLASSIEKE OVERDRACHTSPROCEDURE GEKOPPELD MET EEN OPENBARE VERKOOP

Een openbare verkoop van een risicoground met noodzaak tot bodemsanering, kan doorgaan als de verwerver, volgens artikels 114 en 115 van het Bodemdecreet en 148 van het Vlarebo, de verplichtingen overneemt. Deze overname omvat de verplichtingen die de overdrager volgens artikels 102 tot en met 113 van het Bodemdecreet moet vervullen om tot overdracht te kunnen overgaan. De verkoopsvoorwaarden van de openbare verkoop (lastenkohier) geldt als overeenkomst volgens artikel 114 van het Bodemdecreet. Om tegemoet te komen aan de praktische haalbaarheid van een openbare verkoop, staat de OVAM toe dat de overdracht plaatsvindt vóór er een financiële zekerheid en een verbintenis werd gesteld. Bij een dergelijke overdracht is de verwerver immers niet gekend. Voorwaarde is wel dat de verwerver de verbintenis ondertekent en de financiële zekerheid stelt binnen een termijn van vijfenveertig dagen na de openbare verkoop/overdracht.

Omdat deze procedure een zeer specifieke aanpak vereist, moet volgend stappenplan/timing in acht genomen worden:

- 1 Vraag voor de start van deze procedure een nieuw bodemattest bij de OVAM aan.
- 2 De notaris maakt het ontwerp van lastenkohier op en vermeldt volgende elementen:
 - a. De inhoud van het bodemattest, zodat de kandidaat-koper kennis kan nemen van de inhoud.
 - b. Volgende tekst uit het Bodemdecreet en het Vlarebo: ‘Volgens artikel 104§2 (nieuwe bodemverontreiniging) en / of artikel 109 §2 (historische bodemverontreiniging) van het Bodemdecreet kan het betreffende onroerende goed slechts worden overgedragen indien:
 - i. Tegenover de OVAM een verbintenis wordt aangegaan om de bodemsanering uit te voeren;
 - ii. Een financiële zekerheid (FZ) tot waarborg van deze verbintenis wordt gesteld.’
 - c. Het bedrag voor de financiële zekerheid: dit bedrag is steeds gebaseerd op een kostenraming. De werkelijke saneringskost kan hoger liggen.
 - d. De ontbindende voorwaarde dat de verkoop van de risicoground nietig wordt als de verwerver bovenstaande verplichtingen omtrent FZ en verbintenis niet binnen een termijn van vijfenveertig dagen na datum van de overdracht heeft vervuld (artikel 148 Vlarebo).
 - e. De mededeling dat de verwerver de ondertekende verbintenis en een geldige financiële zekerheid binnen een termijn van dertig dagen na definitieve toewijzing aan de OVAM moet bezorgen. Tijdens de volgende vijftien dagen beoordeelt de OVAM de documenten. Bij eventuele opmerkingen kan de verwerver ze nog aanpassen.
- 3 De notaris laat via fz@ovam.be de OVAM deze verkoopsvoorwaarden goedkeuren. Hij deelt mee wanneer de zitdag of zitdagen gepland zijn.
- 4 Via de webpagina <https://ovam.vlaanderen.be/de-verschillende-vormen> kan de notaris de verbintenis (modeltekst Gewone procedure) en een modeltekst voor de financiële zekerheid downloaden.
- 5 De notaris informeert de OVAM na de definitieve toewijzing. Hij bezorgt de gegevens van de koper aan de OVAM.

- 6 Vanaf het moment van de overdracht (in casu de toewijzing op de definitieve zitdag) heeft de koper, zoals hoger reeds vermeld, 45 dagen de tijd om een financiële zekerheid te stellen en de verbintenis te ondertekenen. De OVAM verwacht deze documenten binnen een termijn van dertig dagen na definitieve toewijzing.
- 7 Na goedkeuring van de verbintenis en de financiële zekerheid, verstuurt de OVAM een bevestigingsbrief aan de verwerver. Als de zekerheid een verpande rekening is, stuurt de OVAM een ondertekend exemplaar naar de kredietinstelling en naar de koper.
- 8 Na de periode van 45 dagen deelt de OVAM aan de notaris de stand van zaken mee.

2 OPENBARE VERKOOP GECOMBINEERD MET DE VERSNELDE OVERDRACHTSPROCEDURE

2.1 VERSNELDE OVERDRACHTSPROCEDURE

Het Bodemdecreet laat toe om af te wijken van de klassieke overdrachtsprocedure.

Een risicoground waarbij de OVAM, op basis van het verslag van beschrijvend bodemonderzoek, het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek of het grondinformatieregister, oordeelt dat de grond is aangetast door een nieuwe bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnorm overschrijdt of een ernstige historische bodemverontreiniging kan overgedragen mits volgende voorwaarden:

- De overdrager, de verwerver of een gemandateerde bezorgt de OVAM een verzoek tot versnelde overdracht.
- De OVAM keurt het verzoek goed. Hierbij deelt zij het bedrag en de termijn voor de financiële zekerheid mee.
- De verwerver ondertekent een verbintenis om de verdere bodemsanering en eventuele nazorg uit te voeren.
- De verwerver, de overdrager of een derde stelt de financiële zekerheid tot waarborg van de uitvoering van de verbintenis.

Deze verplichtingen staan beschreven in artikel 115 van het Bodemdecreet en artikel 147 van het Vlarebo.

Soms worden dergelijke gronden ook te koop aangeboden tijdens een openbare verkoop. In dat geval is de verwerver pas gekend nadat de verkoop is doorgegaan. Artikel 148 van het Vlarebo geeft hiervoor een oplossing.

‘In geval van openbare verkoop van een risicoground waarbij de verwerver met toepassing van artikel 147 de uitvoering van de verplichtingen overneemt, kan de overdracht van de risicoground plaatsvinden voordat de verwerver de verplichtingen, vermeld in artikel 104 §2, 2° en 3° van het Bodemdecreet of artikel 109 §2, 2° en 3° van het Bodemdecreet heeft vervuld, op voorwaarde dat in de verkoopvoorwaarden van de openbare verkoop als ontbindende voorwaarde is opgenomen dat de verkoop van de risicoground wordt ontbonden als de verwerver die verplichtingen niet binnen een termijn van vijfenveertig dagen na datum van de overdracht heeft vervuld. Hetzelfde geldt voor de verplichtingen, vermeld in artikel 115 §4 van het Bodemdecreet, in geval van openbare verkoop van een risicoground door de versnelde overdrachtsprocedure, vermeld in artikel 115 van het Bodemdecreet.’

2.2 STAPPENPLAN – VERSNELDE OVERDRACHTSPROCEDURE GEKOPPELD MET OPENBARE VERKOOP

Een openbare verkoop van een risicoground met noodzaak tot bodemsanering, kan doorgaan als de verwerver, volgens artikels 114 en 115 van het Bodemdecreet en 148 van het Vlarebo, de verplichtingen overneemt. Deze overname omvat de verplichtingen die de overdrager volgens artikels 102 tot en met 113 van het Bodemdecreet moet vervullen om tot overdracht te kunnen overgaan. De verkoopsvoorwaarden van de openbare verkoop (lastenkohier) geldt als overeenkomst volgens artikel 114 van het Bodemdecreet. Om tegemoet te komen aan de praktische haalbaarheid van een openbare verkoop, staat de OVAM toe dat de overdracht plaatsvindt vóór er een financiële zekerheid en een verbintenis werd gesteld. Bij een dergelijke overdracht is de verwerver immers niet gekend. Voorwaarde is wel dat de verwerver de verbintenis ondertekent en de financiële zekerheid stelt binnen een termijn van vijfenveertig dagen na de openbare verkoop/overdracht.

Omdat deze procedure een zeer specifieke aanpak vereist, moet volgend stappenplan/timing in acht genomen worden:

- 1 Vraag voor de start van deze procedure een nieuw bodemattest bij de OVAM aan.
- 2 De notaris maakt het ontwerp van lastenkohier op en vermeldt volgende elementen:
 - a. De inhoud van het bodemattest, zodat de kandidaat-koper kennis kan nemen van de inhoud.
 - b. Volgende tekst uit het Bodemdecreet en het Vlarebo: ‘Volgens artikel 115 van het Bodemdecreet kan het betreffende onroerende goed slechts worden overgedragen indien:
 - i. De OVAM het verzoek tot versnelde overdracht goedkeurt.
 - ii. De verwerver tegenover de OVAM een verbintenis aangaat om de bodemsanering uit te voeren.
 - iii. Een financiële zekerheid (FZ) tot waarborg van deze verbintenis wordt gesteld.’
 - c. Het bedrag voor de financiële zekerheid: dit bedrag is steeds gebaseerd op een kostenraming. De werkelijke saneringskost kan hoger liggen.
 - d. De ontbindende voorwaarde dat de verkoop van de risicoground nietig wordt als de verwerver bovenstaande verplichtingen omtrent FZ en verbintenis niet binnen een termijn van vijfenveertig dagen na datum van de overdracht heeft vervuld (artikel 148 Vlarebo).
 - e. De mededeling dat de verwerver de ondertekende verbintenis en een geldige financiële zekerheid binnen een termijn van dertig dagen na definitieve toewijzing aan de OVAM moet bezorgen. Tijdens de volgende vijftien dagen beoordeelt de OVAM de documenten. Bij eventuele opmerkingen kan de verwerver ze nog aanpassen.
- 3 De notaris laat via fz@ovam.be de OVAM deze verkoopsvoorwaarden goedkeuren. Hij deelt mee wanneer de zitdag of zitdagen gepland zijn.
- 4 Via de webpagina <https://ovam.vlaanderen.be/de-verschillende-vormen> kan de notaris de verbintenis (modeltekst Versnelde overdracht) en een modeltekst voor de financiële zekerheid downloaden.
- 5 De notaris informeert de OVAM na de definitieve toewijzing. Hij bezorgt de gegevens van de koper aan de OVAM.

- 6 Vanaf het moment van de overdracht (in casu de toewijzing op de definitieve zitdag) heeft de koper, zoals hoger reeds vermeld, 45 dagen de tijd om een financiële zekerheid te stellen en de verbintenis te ondertekenen. De OVAM verwacht deze documenten binnen een termijn van dertig dagen na definitieve toewijzing.
- 7 Na goedkeuring van de verbintenis en de financiële zekerheid, verstuurt de OVAM een bevestigingsbrief aan de verwerver. Als de zekerheid een verpande rekening is, stuurt de OVAM een ondertekend exemplaar naar de kredietinstelling en naar de koper.
- 8 Na de periode van 45 dagen deelt de OVAM aan de notaris de stand van zaken mee.